

**Anleger Objekt, 4 Zimmer, 2 Bäder, Top Lage**



1/2 Küche

**Objektnummer: 2434\_1980**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel KIS**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43664 54 84 256

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Anleger Objekt. Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbares Objekt in der Bendlgasse im beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling, in einer Ruhigen Gegend. Ideal als Investment. Fläche ca. 65 m<sup>2</sup> bestehend aus 4 Zimmer, 2 Bäder, Küche und Vorraum  
Besonderheiten: Flexibler Grundriss: Die 4 Zimmer lassen sich dank Trockenbauweise einfach umgestalten. Betriebskosten: 134,83€ netto +10% Ust. + Reparatur Fonds: 94,07€ = 242,38€  
Durchgeführte Sanierungen (2023): Neue Gasetagenheizung (effizienter als die alte Anlage)  
Alle Fenster erneuert (3-fach verglaste Fenster mit Fliegengittern) Wände frisch gestrichen  
Geplante Sanierungen: Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen geplant. Höhe der Rücklagen: Laut Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand bis Ende dieses Jahres ca. 50.000 €.  
Widmung: WGV1 (Wohngebiet mit gewerblicher Nutzung) Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn: Längenfeldgasse (U4, U6) Buslinien: 63A, 9A Straßenbahnlinien: 62, 6 Bahnhof Meidling  
Zahlreiche Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc. befinden sich in wenigen Minuten zu Fuß Laut der MA 21 darf das Objekt ausschließlich für gewerblich Zwecke genutzt werden. Neugierig geworden? Kein Wunder, schließlich hat das Objekt auch wirklich einiges zu bieten. Senden Sie mir eine Anfrage oder nehmen sie direkt Kontakt mit mir auf, ich werde Sie umgehend bestens beraten und Informieren. FINANZIERUNGEN: Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzählige Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen bis zu 2,99%  
Interesse am Maklerberuf? Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK am Samstag 12.04.2025, um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat. Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.